



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
ND	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
SO	Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Eintrag)	§ 10 BauNVO
SO <sub>1</sub>	Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Eintrag)	§ 11 BauNVO
II	zweigend	Zahl der Vollgeschosse
II	Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
II-III	Mindestgrenze	Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl	§§ 16 (2), 17 (1) und (2) BauNVO
TH	Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen
FK	Firsthöhe	Höchstgrenze
OK	Oberkante	§§ 16 (4), 18 BauNVO
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB

- o offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲▲ nur Doppelhäuser zulässig
- ▲▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲▲▲▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲▲▲▲▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

**Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke** (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) 3 BauGB

- ⊙ 400 m<sup>2</sup> Mindestgröße
- ⊖ 15 m Mindestbreite
- ⊖ 30 m Mindesttiefe
- ⊖ 600 m<sup>2</sup> Höchstgröße
- ⊖ 30 m Höchstbreite
- ⊖ 40 m Höchsttiefe

**Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen** § 9 (1) 5 BauGB und der besondere Nutzungszweck von Flächen § 9 (1) 9 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Eintrag) § 9 (1) 5 BauGB
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrag) § 9 (1) 5 BauGB

**Verkehrflächen** § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie ist anfallend, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und/oder Radweg) (Zweckbestimmung siehe Eintrag)
- P öffentliche Parkfläche
- A Fußgängerbereich
- Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB (Begründung siehe Eintrag)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4 und 11 BauGB
- ▲ Einfahrt / Ausfahrt
- ▲▲ Einfahrtbereich
- ▲▲▲ Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) 15, 16 und 18 BauGB

- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung siehe Eintrag)
- Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung siehe Eintrag)
- Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB (Zweckbestimmung siehe Eintrag)
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB
- Wald § 9 (1) 18 BauGB

**Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Dachbegrünung

**Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 BauGB und für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

- Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
- St St Stellplatz
- Ga Garage
- TGa Tiefgarage
- Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- GSti Gemeinschaftsstellplatz
- GSti Garage
- TGSti Tiefgarage

**Immissionsschutzflächen** § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung siehe Eintrag) § 9 (1) 24 BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung siehe Eintrag) § 9 (1) 24 BauGB
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwand durch bauliche Elemente
- Lärmschutzwand (aktiv)
- Lärmschutzwand (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

**Sonstige Festsetzungen**

- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Eintrag) § 9 (1) 10 BauGB
- Umgrünung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

**Bezeichnung gemäß § 172 (1) BauGB**

**Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

**Örtliche Bauvorschriften § 81 (1) BauONW**

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walddach
- MD Mansarddach
- PD Putzdach
- Dachneigung, z.B. 30°
- Hauptstrichung
- weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

**Regelungen nach § 6 (4) DsChG**

- Umgrünung eines Denkmalbereiches

**Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB**

- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind § 142 (3) BauGB
- Umgrünung des Sanierungsgebietes
- planfestgestellte Bahnanlagen

**Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

- Auflebung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsring
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mülgefäßen

**Bestand**

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhenangabe über NN
- Baum

**Kartensignaturen**

Es gilt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse NW in der gegenwärtig geltenden Fassung

**Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB**

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches - Allgemeines Wohngebiet (WA) - sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)**  
Die Sichtwinkel (.....) im Einmündungsbereich in die Ahlener Straße sind von Sichthindernissen über 0,6 m Höhe freizuhalten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**
  - In den so gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse IV gemäß der VDI- Richtlinie 2719 zu versehen.
  - In den so gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III gemäß der VDI- Richtlinie 2719 zu versehen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)**
  - Die festgesetzte Pflanzfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 12 m Länge ist ein großkröniger Laubbäum (wie z.B. Linde, Ahorn) mit einem Mindestmaß von 12/14 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - und je 10 m<sup>2</sup> Fläche 5 Sträucher, mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen. Die Eingrünung muß lückenlos erfolgen, sie ist fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
  - Mindestens 2/3 der festgesetzten Pflanzflächen auf den Flachdächern sind fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere Umstände entgegenstehen, wenn zum Ausgleich z. B. zusätzlich Wand- und / oder Mauerflächen im Verhältnis 1:3 begrünt werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) und (4) BauONW)**
  - Dächer und Dachgauben**
    - Satteldächer sind mit einer symmetrischen Neigung von 35°-45° zu gestalten.
    - Satteldächer dürfen nur mit rotbraunen Dachziegeln eingedeckt werden.
    - Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand von Gauben zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m, zur Traufe mindestens 0,50 m betragen.
    - Dachüberstände dürfen an Traufe und Ortsgang 0,60 m nicht überschreiten.
  - Die Außenwandflächen sind in rotbraunem Ziegel zu erstellen.
  - Ökologische Bestimmungen**
    - Auf der Baugrundstücksfläche ohne zeichnerische Festsetzungen sind mindestens 20 % der verbleibenden Grundstücksfläche mit standortgerechten und heimischen Baumarten, wie z. B. Stieleiche, Hainbuche, Spitzhorn oder auch Obstbäume, z. B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
    - Auf der Baugrundstücksfläche ohne zeichnerische Festsetzungen sind mindestens 30 % der verbleibenden Grundstücksfläche mit heimischen Pflanzsorten (wie z. B. Vogelbeere, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Weißdorn) fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
    - Die Stellplätze des oberen Parkdecks der Parkpalette sind mit einer bepflanzten Pergola zu begrünen. Pro Stellplatz sind mindestens 4 Pflanzen (z. B. Geißblatt, Knöterich, Wilder Wein, Efeu) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
    - Wände mit einem Öffnungsanteil von maximal 10 % (z. B. durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen) zu begrünen. Die Begrünung ist fachtechnisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**Hinweis:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/261, FAX 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 9 BAUGB**

Ergänzung:

**3a. Festsetzung der Firsthöhe gem. § 9(2) BauGB**

Für die zweigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Firsthöhe auf max. 79,45 m über NN festgesetzt.

Für die dreigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Firsthöhe auf max. 82,20 m über NN festgesetzt.

Hinweis: Als Höhenbezugs punkt / Bezugshöhe dient die vorh. Ahlener Straße mit ca. 66,70 m über NN.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Hamm, 04.10.1995 Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung. Hamm, 11.04.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 16.01.1995 als Bürgerversammlung / als Besprechungstermin bei der Verwaltung vom bis einschließlich stattgefunden. Hamm, 11.04.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat die gemäß § 3 (2) BauGB erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung vom 14.02.1995 am 28.03.1995 beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 11.04.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der in roter Farbe eingetragenen Änderungen am 05.07.1995 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Ratsbeschlusses. Hamm, 12.07.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die in der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom enthaltenen Nebenbestimmungen sind in Farbe eingetragen. Der Rat der Stadt Hamm ist diesen Nebenbestimmungen durch den Satzungsänderungsbeschluss vom beigetreten. Hamm, 07.06.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor
Für den Entwurf: Hamm, 10.04.1995 Hammer Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat gemäß § 2 (1) BauGB am 05.06.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.07.1991 / 06.01.1995. Hamm, 11.04.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt Hamm hat am 18.05.1995 beschlossen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abzusehen. Hamm, 11.04.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung vom 14.02.1995 gemäß § 3 (2) BauGB nach erfolgter Bekanntmachung am 06.04.1995 in der Zeit vom 18.04.1995 bis einschließlich 18.05.1995 öffentlich ausgetragen. Hamm, 07.06.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden. Hamm, 07.06.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor	Die Bereithaltung dieses Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 12 BauGB am 02.08.1995 in Verbindung mit § 2 (6) BauGB-Maßnahmen ortsüblich bekannt gemacht worden. Hamm, 09.08.1995 Der Oberstadtdirektor i. A. Ltd. Städt. Baudirektor

**Stadt Hamm**  
Gemarkung Heessen  
Flur 19  
Maßstab 1:1000

**Bebauungsplan Nr.07075**  
- Auf dem Flachlande -

**Rechtsgrundlagen:**

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.1994 S.666 /SGV.NW.2023) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) - in der gegenwärtig geltenden Fassung - in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

§ 81 (1) u. (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV.NW.S.419/SGV.NW.232) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 25.07.1995 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach ohne Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 02.08.1995 in Kraft getreten.